Preußische Gesetzsammlung

Jahrgang 1923 Nr. 5.

(Nr. 12437.) **Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken. Vom 10. Februar 1923.**

Der Landtag hat folgendes Gesetz beschlossen:

§ 1.

(1) Alle Rechtsgeschäfte, die die Veräußerung eines Grundstücks oder eines Grundstücksteils oder die Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechts oder die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Grundstück oder einem Grundstücksteile zum Gegenstande haben, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung. Der Genehmigung bedürfen insbesondere auch die freihändige Veräußerung durch den Konkursverwalter, die Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft und die Auseinandersetzung bei Auflösung einer Gesellschaft. Die Auflassung, die Bewilligung der Eintragung oder Umschreibung eines Erbbaurechts oder der Eintragung eines Nießbrauchs bedürfen der Genehmigung, wenn das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft nicht genehmigt ist.

(2) Die Bestimmungen dieses Gesetzes finden keine Anwendung bei Rechtsgeschäften über

a) Grundstücke, die ganz oder überwiegend im land-, teich- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder gewerbsmäßig gartenwirtschaftlich genutzt werden, ferner Moor-, Öd-, Heide- und Unland ohne Rücksicht auf die Größe;

b) Grundstücke, die weniger als 500 Mark Gebäudesteuernutzungswert haben oder kleiner als 100 Quadratmeter sind.

§ 2.

(1) Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist in Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern und in den in Ansehung der allgemeinen Landesverwaltung selbständigen Städten der Provinz Hannover der Gemeindevorstand, im übrigen der Landrat.

(2) Die Genehmigung kann nur versagt werden mit Zustimmung eines Ausschusses, dessen Vorsitzender in den im Abs. 1 aufgeführten Städten der Bürgermeister, im übrigen der Landrat ist, und dessen übrige Mitglieder in den im Abs. 1 aufgeführten Städten von der Stadtverordnetenversammlung, im übrigen von dem Kreistage gewählt werden und mindestens zur Hälfte Grundbesitzer sein müssen.

(3) Liegt das Grundstück im Bezirk mehrerer Behörden, so ist diejenige Behörde zuständig, in deren Bezirk der größte Teil des Grundstücks gelegen ist.

(4) Sollen mehrere Grundstücke durch ein Rechtsgeschäft in eine Gesellschaft eingebracht werden, die in verschiedenen Kreisen (Regierungsbezirken, Provinzen) liegen, so hat auf Antrag der Regierungspräsident und im Bezirke des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk der Verbandspräsident (Oberpräsident, Minister für Volkswohlfahrt) die zuständige Stelle zu bestimmen.

Ausgegeben zu Berlin den 16. Februar 1923.

§ 3.

Die Genehmigung ist nicht erforderlich bei Rechtsgeschäften

1. des Reichs, der Länder, von Gemeinden oder anderen Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechtes oder von Unternehmungen, die als gemeinnützig anerkannt sind und sich mit dem Siedlungswesen oder der Errichtung von Wohnungen befassen,
2. zwischen Ehegatten oder Personen, die untereinander in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grade der Seitenlinie verschwägert sind,
3. die die Übernahme eines zu einem Nachlasse gehörigen Grundstücks durch einen Erben oder Miterben betreffen, sowie bei Rechtsgeschäften, die mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht unter gesetzlichen Erben erfolgen,
4. die nach anderen Vorschriften der Genehmigung der Landeszentralbehörde bedürfen und diese erhalten haben.

§ 4.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn gewichtige Allgemeininteressen es erfordern, insbesondere

1. wenn durch die Ausführung des Rechtsgeschäfts die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Grundstücks zum Schaden der Wohnungsfürsorge oder die Erhaltung des bestehenden Wohnraums oder des Wirtschaftslebens gefährdet erscheint,
2. wenn das Rechtsgeschäft zum Zwecke der Stillegung eines auf dem Grundstücke betriebenen Industrie- oder gewerblichen Betriebs erfolgt, es sei denn, daß die Stillegung aus besonderen Gründen gerechtfertigt erscheint,
3. wenn das Rechtsgeschäft unbillige Bedingungen enthält, die eine Ausnutzung der Notlage des Eigentümers bedeuten, insbesondere, wenn der Preis erheblich hinter dem Werte zurückbleibt,
4. wenn die Veräußerung an jemanden erfolgt, der aus dem Grundstückshandel ein Gewerbe macht oder Grundstücke zu spekulativen Zwecken aufkauft,
5. wenn zu besorgen ist, daß die aus Anlaß der Grundstücksveräußerung fällig werdenden Reichs-, Staats- und Gemeindeabgaben nicht pünktlich und vollständig gezahlt werden.

§ 5.

(1) Für Rechtsgeschäfte über unbebaute Grundstücke, bei denen der Erwerber die Verpflichtung zur Bebauung übernimmt, darf die Genehmigung nicht versagt werden, wenn die alsbaldige Bebauung durch Auflage gesichert werden kann.

(2) Die Erfüllung der Auflage kann dadurch gesichert werden, daß zugunsten des Staates eine Geldzahlung als Strafe festgesetzt wird, für die eine Sicherungshypothek im Grundbuch einzutragen ist. Die Strafe und die Höhe der Sicherungshypothek sind in dem Genehmigungsbescheide festzusetzen.

(3) Wenn der Erwerber seinen Wohnsitz nicht im Inlande hat, muß durch Auflage dafür gesorgt werden, daß er bei der Stellung des Eintragungsantrags einen im Bezirke der Grundstücksgemeinde wohnhaften Bevollmächtigten ernennt, der ermächtigt ist, den Eigentümer in allen das Grundstück betreffenden Angelegenheiten zu vertreten, und daß er zugleich die zuständige Behörde ermächtigt, beim Wegfalle des Bevollmächtigten einen Ersatzmann zu bestellen.

§ 6.

(1) Dem Antrag auf Erteilung der Genehmigung sind beizufügen:

1. eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des Vertrags und der zugehörigen Anlagen;

2. eine schriftliche Versicherung der Vertragsteile, daß der zwischen ihnen geschlossene Vertrag richtig und vollständig mitgeteilt ist, insbesondere der Vertragsinhalt mit den tatsächlich getroffenen Vereinbarungen übereinstimmt, und keine weiteren Nebenabreden getroffen worden sind. Auf Verlangen der für die Genehmigung zuständigen Behörde ist die Versicherung auf den Abschluß und den Inhalt anderer mit dem Veräußerungsgeschäft im Zusammenhange stehender Rechtsgeschäfte der Beteiligten zu erstrecken. Die nach § 2 zuständige Behörde kann verlangen, daß die Versicherung an Eides Statt abgegeben wird.

(2) Über den Eingang des Antrags auf Genehmigung hat die zuständige Behörde alsbald den Vertragsteilen eine Bescheinigung zu erteilen.

§ 7.

(1) Soweit die für die Genehmigung zuständige Behörde nicht die Gemeindebehörde ist, in deren Bezirk das Grundstück liegt, ist dieser Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

(2) Soll die Genehmigung versagt oder mit Auflage erteilt werden, so ist den Beteiligten zuvor Gelegenheit zu mündlicher oder schriftlicher Äußerung zu geben.

(3) Binnen drei Wochen nach Eingang des Antrags der Beteiligten bei der zuständigen Behörde hat diese zu erklären, ob die Genehmigung erteilt oder versagt wird. Die Erklärung ist gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

(4) Wird innerhalb der Frist eine Erklärung nicht abgegeben, so gilt die Genehmigung als erteilt.

(5) Eine Abschrift der Erklärung hat die zuständige Behörde den Beteiligten mitzuteilen.

§ 8.

(1) Der Bescheid, durch den die Genehmigung ohne Einschränkung erteilt wird, ist endgültig.

(2) Gegen den Bescheid, daß die Genehmigung versagt oder unter einer Auflage erteilt wird, können die Vertragsteile binnen zwei Wochen nach Zustellung die Entscheidung des Regierungspräsidenten, im Bezirke des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk des Verbandspräsidenten, in Berlin des Oberpräsidenten anrufen. Die Entscheidung über die Beschwerde ist innerhalb drei Wochen zu erteilen und ist endgültig.

§ 9.

Behörden, Notare und sonstige Urkundspersonen sind verpflichtet, unverzüglich, nachdem von ihnen eine Urkunde über ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft aufgenommen worden ist, der zuständigen Behörde Mitteilung zu machen. Der Mitteilung sind die im § 6 Abs. 1 bestimmten Schriftstücke beizufügen. Die Mitteilung gilt als Antrag im Sinne des § 6.

§ 10.

(1) Das Grundbuchamt darf einem Antrag auf Eintragung einer Rechtsänderung in das Grundbuch (§ 1 Abs. 1 Satz 3) nur stattgeben,

1. wenn offenkundig ist, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist,
2. wenn ihm die Genehmigung nachgewiesen wird,
3. bei einer Genehmigung mit Auflage: wenn ihm die Genehmigung nachgewiesen wird und der Erwerber
   a) im Falle des § 5 Abs. 1, 2 die Eintragung der in dem Genehmigungsbescheide festgesetzten Sicherungshypothek bewilligt,
   b) im Falle des § 5 Abs. 3 einen im Gebiete der Grundstücksgemeinde wohnhaften Bevollmächtigten namhaft macht und die zuständige Behörde ermächtigt, beim Wegfalle des Bevollmächtigten einen Ersatzmann zu bestellen,

4. wenn von dem Eingange des Antrags an, dessen Zeitpunkt durch die im § 6 Abs. 2 vorgesehene Bescheinigung nachzuweisen ist, drei Wochen verstrichen sind, ohne daß dem Grundbuchamt eine Erklärung gemäß § 7 Abs. 3 zugegangen ist.

(2) Das Grundbuchamt hat der zuständigen Behörde Mitteilung zu machen, wenn es die Rechtsänderung gemäß Ziffer 1, 3 oder 4 eingetragen hat.

§ 11.

(1) Ist im Grundbuch auf Grund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts eine Rechtsänderung eingetragen, so kann die zuständige Behörde, falls nach ihrem Ermessen die Genehmigung erforderlich war, das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen. § 54 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.

(2) Ein nach Abs. 1 eingetragener Widerspruch ist zu löschen, wenn die zuständige Behörde darum ersucht. Sie hat darum zu ersuchen, sobald sie die Genehmigung erteilt.

§ 12.

Bei [illegible] Genehmigung nach den Vorschriften dieses Gesetzes unterliegt, ist die Genehmigung auch zu einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung einzuholen. Eine Auflage findet nicht statt. Das Nähere, insbesondere hinsichtlich des Verfahrens der Zwangsversteigerung, wird durch Verordnung des Staatsministeriums bestimmt. Die Verordnung ist dem Landtage zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 13.

Das Staatsministerium wird ermächtigt, Rechtsvorgänge, die unter Umgehung dieser Vorschriften einem anderen die Möglichkeit verschaffen sollen, über ein Grundstück wie der Eigentümer zu verfügen, den Vorschriften dieses Gesetzes zu unterstellen.

§ 14.

Die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Vorschriften erläßt der zuständige Minister. Sie sind dem Landtage zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 15.

Das Gesetz tritt mit der Verkündung in Kraft, mit Ausnahme der Vorschriften des § 12, die mit dem in der Verordnung festzusetzenden Zeitpunkte des Inkrafttretens der Verordnung in Kraft treten. Es findet keine Anwendung auf alle diejenigen Rechtsvorgänge (Auflassung, Eintragung im Grundbuche), welche in Erfüllung eines vor dem 1. Januar 1923 abgeschlossenen gültigen Rechtsgeschäfts erfolgen.

§ 16.

Das Gesetz tritt mit dem 1. Juli 1926 außer Kraft.

Das vorstehende, vom Landtage beschlossene Gesetz wird hiermit verkündet. Die verfassungsmäßigen Rechte des Staatsrats sind gewahrt.

Berlin, den 10. Februar 1923.

(Siegel.) Das Preußische Staatsministerium.

Braun. Hirtsiefer.

Redigiert im Büro des Staatsministeriums. — Berlin, gedruckt in der Reichsdruckerei.
Bestellungen sind an die **Postanstalten** zu richten.